

## 佛山消委會：警惕樓市政策環境變化及合同履約風險

發佈日期：2017年4月7日 來源：廣東省消費者委員會

近段時間，佛山火爆的樓市撩動著消費者的情緒，佛山市住建局在半月內三次下文進行調控。不斷加碼的樓市調控政策為消費者的購房需求增加了條件限制，成為消費者必須面對的外在要求。加上開發商存在格式合同條款氾濫，消費者處於明顯的弱勢地位，導致權利義務失衡，消費者合法權益得不到保障。為此，佛山市消費者委員會針對商品房買賣交易發佈消費警示，提醒消費者理性、合法消費，避免陷入消費陷阱而導致財產損失，並應時刻關注政策環境變化以及合同履約情況等因素：

一、關注政策環境變化，確保自身可以有效訂立商品房買賣合同並成功過戶。

雖然商品房買賣合同在買賣雙方訂立後即成立並生效，但在國家和地方關於房地產的政策影響下，如不符合購買條件，則可能存在如下風險：

1. 無法辦理商品房買賣合同備案手續，將無法取得房產證，權益不能得到保障。

根據佛山市最新的限購政策，本市戶籍居民家庭在本市擁有兩套及以上住房的，繼續暫停向其銷售限購區域的新建商品住房；非本市戶籍居民家庭在本市沒有住房的，在限購區域購買新建商品住房時，需提供購房之日前兩年內在本市累計繳納1年以上的個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明，通過補繳的個人所得稅或社會保險繳納證明不予認定；非本市戶籍居民家庭在本市擁有1套及以上住房的，暫停向其銷售限購區域的新建商品住房。消費者要注意，這裡的“已擁有”，包括在本市五區範圍內已經取得房產證或已備案商品房買賣合同的所有住房。

另外，對於1年累計社保或所得稅的情況，不能補繳，也無法通過其他弄虛作假手段取得。如售樓員要求消費者配合作假並支付款項的，應當引起警惕，有案例顯示，此前通過此類違法或不誠信手段取得購房資格的，行賄的銷售人員、購房者以及受賄的社會保險或稅務部門工作人員已被判刑，且原商品房買賣合同也歸於無效，請廣大消費者誠信、合法消費，避免嚴重的法律責任。

在商品房買賣合同無法備案的情形下，購房者的房產證將無法辦理，在此情形下，開發商可以再將房產出售給協力廠商，購房者可能承擔損失。

2. 無法辦理住房貸款手續，導致履行不能，可能承擔違約金或定金損失。

在限購政策的影響下，商業銀行對購房者的貸款審批、首期款的支付要求等，均有明顯提高。如在訂立商品房買賣合同以後，因各種原因導致無法申請貸款的，購房者將可能承擔商品房買賣合同中的違約金責任（一般為房款的 10%）或者認購階段的定金損失。

佛山市消委會提醒消費者在簽署認購書、商品房買賣合同之前，一定要依照限貸政策，結合自身信用記錄，查詢貸款的資格、款項數額等情況，合理謹慎消費。不得採取虛假手段申請貸款，避免貸款無法審批導致的法律責任承擔。

二、關注商品房買賣合同履行情況，避免履約風險。

商品房買賣合同的履行，直接關係到消費者能否取得房產居住使用，也關係到消費者能否取得房產證予以確權。佛山市消委會曾接到投訴，消費者首先在限購區內購置房產一套，但是開發商卻未按合同要求辦理備案手續。後來，該消費者又非限購區域購買了另一套住房，並辦理了備案手續。但因系統顯示該消費者在本市已有一套房產，導致之前購買第一套房所訂立的合同無法完成備案手續、也無法取得房產證，只能解除合同，退還房款及利息。因此，消費者應當關注開發商履約的以下幾個時間點：

1. 商品房買賣合同備案時間。依照《城市商品房預售管理辦法》第十條“……開發企業應當自簽約之日起 30 日內，向房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續”的規定，開發商應當在 30 日內進行預售合同登記備案。消費者一定要關注開發商有無依照規定和約定辦理備案登記手續，因為這關係到後續房產證能否成功辦理，也與限購區內的購房資格密切相關。

2. 契稅繳納時間。如開發商代為繳納契稅的，需要在備案日期後 90 日內交納，消費者應密切注意該時間點，確保契稅繳納到位，以免影響後續手續辦理。

3. 房產證取得時間。合同約定一般在 180 日內辦理，消費者應引起重視。

另外，對於開發商的履約狀況，消費者還應關注竣工驗收情況；社區供電、供水、供氣等配套設施的建設開通情況等。

三、針對開發商格式合同條款氾濫、侵犯消費者合法權益的情況，佛山市消委會促請有關職能部門履行監管職責，要求開發商予以整改。格式條款一般體現在：

1. 認購書增加條款，導致退還定金幾乎不可能。

按照住建和工商部門推薦的認購書版本，尚存與開發商協商《商品房買賣合同》條款的空間，對於定金，也無嚴格的扣罰內容。但從現階段開發商提供的認

購書版本來看，多數均具有《商品房買賣合同》的基本內容，如：付款時間、交付時間、違約責任等，且對扣罰定金的約定內容涵蓋消費者的所有違約情形，包括：各種原因不訂立商品房買賣合同；因限購政策無法完成合同備案、無法申請銀行貸款。這些條款內容，權利義務失衡，應當予以整改。

2.開發商訂立的補充協議中含有不合理的減輕、免除自身責任，而加重消費者責任的格式條款。

開發商假借各種名義，在商品房買賣合同固定頒佈的填充部分，或者在雙方訂立的補充協議、各種名義的承諾書、申請書中，相關內容剝奪消費者的權利，增加消費者義務，豁免開發商的義務。一般體現在：對消費者違約的情形，收取高額、高比例的違約金；對於開發商違約，輕描淡寫，權利義務關係不對等。在補充協議中，對開發商應當履行的商品房品質條款、規劃調整責任、辦理合同備案、房產證手續延期、辦理竣工驗收延期等應當承擔責任的內容，豁免開發商的違約責任。在關於限購限貸等的政策宣示中，單方要求消費者做出承諾，以此作為萬一消費者無法訂約、履約時要求消費者承擔違約責任的依據。在整個買賣交易中，消費者對於一些法律文書無從介入，即使有意見消費者也不能作出修改，否則中止交易。這種不合理的“霸王條款”使消費者的合法權益得不到保障，促請職能部門對此進行加強監管，要求開發商在交易過程中予以平等協商。

四、商品房買賣領域消費者知情權不足。市消委會倡議開發商通過多種管道，告知消費者合同履行約的進展情況，使之符合《消費者權益保護法》關於消費者知情權的規定。